

# TITRE II : LES ZONES URBAINES

## CHAPITRE I – ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une partie dense agglomérée de la ville, généralement construite en ordre continu, et dont il convient de préserver et de prolonger les caractéristiques. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal.

Elle comprend un secteur UA<sub>h</sub> correspondant aux hameaux du Rimbau et du Vall de Pintes.

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont également applicables en UA :

- AC1 (servitude concernant les monuments historiques classés ou inscrits)
- AC2 (servitude relative à la protection des sites et monuments naturels)
- AC4 (ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable)
- EL9 (servitude de passage sur le littoral)
- T1 (servitude relative à l'utilisation des voies ferrées)
- PM1 (servitude relative à la salubrité et à la sécurité publique –plan de prévention des risques naturels prévisibles)

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :

- a. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière
- b. Le camping isolé en dehors des terrains aménagés.
- c. Le stationnement isolé de caravanes et maisons mobiles en dehors des terrains aménagés.
- d. L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
- e. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- f. Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- g. les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.
- h. Tous dépôts, constructions, travaux, ouvrages, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que les équipements publics existants ou prévus.
- i. Toute construction ou installation susceptible de porter atteinte aux éléments protégés (voir titre VI)

### **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a. La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises soient réduites en terme de quantité et de qualité.
- b. Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
  - les affouillements ou exhaussements de sol visés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- d. Dans le secteur UA<sub>h</sub> du Vall de Pintes, les constructions à condition d'être en continuité du bâti existant

- e. Dans les secteurs affectés par une voie classée „bruyante“, les habitations, les établissements d'enseignement et de santé ainsi que les hôtels devront présenter un isolement acoustique compris entre 30 et 45 dB(A) de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas 35 dB(A) de jour et 30 dB(A) de nuit

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformes aux règles sanitaires.

#### 2. Assainissement

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b. Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.
- c. Les eaux usées industrielles sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.
- d. Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration règlementaires sont atteints.

#### 3. Eaux pluviales

- a. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur;

- b. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c. Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire

#### 4. Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

#### 1. Dans le secteur UAh

a. Les constructions peuvent être implantées:

- soit à l'alignement
- soit en retrait de l'alignement des dites voies et emprises,

b. Et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à une fois et demie la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative) :  $L > 1,5 \times H$

#### 2. Par rapport aux limites d'emprise du secteur ferroviaire

Il doit être observé un recul de 10 mètre minimum.

### **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

#### Dans la zone UAh:

a. Limites aboutissant aux voies

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, et à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut-être autorisée que dans les cas suivants:

- Le terrain voisin n'est pas construit,
- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative,
- Pour tenir compte de la topographie des lieux.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/3$ ).

b. Limites arrières des fonds de parcelles

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies au moins égale à 3 mètres. Cependant, des surélévations de constructions existantes déjà implantées en limite séparative arrière pourront être acceptées.

**ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

*Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU*

Dans la zone UA<sub>h</sub> du Vall de Pintes, les nouvelles constructions devront être accolées au bâti existant.

**ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant (sauf dans des zones spécifiques concernées par le PPRI).

**ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU*

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point de la construction, à partir du sol naturel existant avant travaux, défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au faîçage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue dans le secteur UA<sub>h</sub>

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 7,50 mètres.

Toutefois, un dépassement peut être admis après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural du projet dûment motivées par une notice justificative accompagnée de croquis explicites. Ce dépassement, éventuellement admissible, est limité à 1 mètre.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

### 1. Adaptation au sol

Sauf accès aux éventuels garages en sous-sol ou en rez-de-chaussée, les décaissements restant apparents devront être limités à 1,50m de hauteur par rapport au terrain naturel; l'aspect des talus devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté au contexte urbain ou paysager.

### 2. Stores

Les stores extérieurs sont interdits.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1. Dispositions générales :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) Lorsque les obligations incrites au paragraphe 2 ne peuvent être satisfaites, les dérogations prévues au L151-33 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU, peuvent être accordées
- c) La surface minimale d'une place de stationnement „véhicules motorisés“ est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5 m)
- d) La surface minimale d'une place de stationnement „vélos“ est de 1,2 m<sup>2</sup> (2m x 0,6m)

### 2. Il doit être aménagé, pour les véhicules motorisés :

- a. Pour les constructions destinées à l'habitation : au moins 1 place de stationnement ou de garage par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b. Pour les constructions destinées aux bureaux : au moins 1 place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.
- d. Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif des règles particulières peuvent être applicables et notamment:
  - Pour les établissements de santé (maisons de retraite, résidences pour personnes âgées, maison de repos et de convalescence,...) : 25 places de stationnement ou de garage pour 100 lits, dont 10 places réservées aux visiteurs, et 1 place de stationnement ou de garage pour quatre employés.

- Pour les établissements culturels : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface ouverte au public.

Les aires de stationnement doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée seront soumises aux règles de leur nouvelle affectation sans prise en compte des droits acquis.

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.*

### 3. Il doit être aménagé, pour les vélos :

a. Pour les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles, couvertes ou d'accès sécurisé : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés“

b. Pour les bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés“

## **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU*

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les essences doivent être choisies parmi les espèces locales et méditerranéennes.

Les espaces de rétention pluviale à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

